

## A földhaszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelés szabályozása

### *1. A földhaszonbérlet súlya*

A legutóbbi statisztikai adatok szerint hazánkban a termőföld 88 %-a magántulajdonban van. A földtulajdonosok száma 2,2 millió fő, egy földtulajdonosra átlagban 3,65 hektár termőterület, ezen belül 2,14 hektár szántóterület jut.

A magántulajdonosok többsége nem használja földterületét, hanem bérbe adja azt, így a földtulajdon és a földhasználat szerkezete lényegesen eltérő. A földbérlő egyéni gazdálkodók és gazdálkodó szervezetek egy bérbeadótól átlagosan 2,5 hektár területet bérelnek, az összes megművelt földterület – becslések szerint – 60 %-a bérelt föld. 1998-ban a földterület 51 %-át egyéni gazdálkodók, 44 %-át gazdálkodó szervezetek (vállalatok, gazdasági társaságok és szövetkezetek), 5 %-át pedig egyéb földhasználók (önkormányzatok, alapítványi gazdaságok) használták. Az egyéni gazdálkodók használatában lévő földterület aránya 1998-ra 1990-hez képest több mint háromszorosánőtt, az általuk használt földterület több mint fele bérelt terület.<sup>1</sup>

Az Európai Unió (EU) tagállamának mezőgazdaságában a földbérlet – főszabályként – csak kiegészíti a saját tulajdonú üzemterületet, egyre inkább a saját tulajdonú földön való gazdálkodás a cél. E tendenciával együtt, a földbérlet aránya az egyes országokban széles körben – 8 % és 71 % között – szóródik, de Belgiumot kivéve (71 %) mindenütt a földalap 50 %-a alatt marad.<sup>2</sup>

A hazai földbérlet magas aránya (ez 1999-ben országosan 56,9 %, a szántóföldnél pedig 69 % volt) azt jelzi, hogy a földhaszonbérlettel úgy kell számolni, hogy az a hazai termelési szerkezetben hosszú távon is meghatározó lesz.

### *2. A földhaszonbérlet fogalma*

A termőföld bérletét a termőföldről szóló, a többször módosított 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tftv.) laza keretben és akként szabályozza, hogy mögöttes szabályként visszautal Polgári Törvénykönyvnek (a továbbiakban: Ptk.) a bérletre, illetve a haszonbérletre vonatkozó rendelkezéseire.

---

<sup>1</sup> Forrás: KSH adat.

<sup>2</sup> TANKA ENDRE: *Megmaradásunk a föld.* 99. és köv. p.

Annak a szabálynak a hatályosulására, hogy a speciális szabály lerontja a főszabályt Ptk. 461. § (2) bek. alapján van lehetőség, ez a felhatalmazás megengedi, hogy földhaszonbérletre vonatkozó különleges szabályok akár törvény, akármás, alacsonyabb szintű jogszabály keretében jelenjenek meg. Miután a Tftv. nem határozza meg önállóan a földhaszonbérlet fogalmát, így a Ptk. szabályaira tekintettel azt kell mondanunk, hogy a földhaszonbérlet: meghatározott mezőgazdasági földterület (vagy más hasznat hajtó dolog) időleges használata és hasznai szedése, haszonbér fejében. Meg kell azonban jegyeznünk, hogy – ugyancsak a Ptk. alapján – a Ptk.-nak a mezőgazdasági földterület haszonbérletére vonatkozó szabályait a termőföldnek nem minősülő más földek haszonbérletére is alkalmazni kell.

A földhaszonbérletet tehát csak a tárgya határolja el a haszonbérlet egyéb eseteitől, ugyanakkor a speciális tárgyra tekintettel a jogviszony tartalmában is számos eltérő vonás figyelhető meg.

### *3. A földhaszonbérlet, mint kötelmi jogviszony jellemzői*

3.1. A földhaszonbérleti szerződést felek írásban kötik meg, de a szerződés létrejöttéhez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tartozik hozzá, sőt azt szerződéses kikötés esetén sem lehet azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

Ennek az az oka, hogy az ingatlan-nyilvántartást szabályozó törvény, az 1997. évi CXLI. tv. (a továbbiakban: Inytv.) tételesen felsorolja az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat, s a taxációban nem találjuk sem a haszonbérletet, sem a földhaszonbérletet.<sup>3</sup>

3.2. Megjegyezzük, hogy a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 184/1999. (XII. 13.) Korm. rendelet szerint a földhaszonbérleti jog, mint egy lehetséges használati jogcím – de nem mint kötelmet eredményező bejegyzés – mégis része az ingatlan-nyilvántartásnak, mert a rendelet 5. § g) pontja szerint a földhasználati lap II. része tartalmazza a földhasználati jogcímeket, így közöttük a földhaszonbérletet, a részesművelést, illetve felesbérletet is.

3.3. Noha a jogviszony kötelmi jellegéből az következne, hogy a haszonbérleti szerződés csak a felek között eredményez joghatásokat, azaz a földtulajdonos változás esetén a szerződés a felek között megszűnik, ez azonban nincs így, a „vétel bérletet bont” néven ismert jogelv nem érvényesül.

Ezt támasztja alá a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló, többször módosított 1993. évi II. törvény 14. § (4) bekezdése, amely szerint „ha a szövethaszn-

---

<sup>3</sup> Az Inytv. 16. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetők be: a) tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet és a vagyonkezelői jog; b) a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog; c) megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog; d) haszonélvezeti jog és használati jog; e) telki szolgalmijog; f) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintatermek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékgjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok; g) elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog; h) tartási és életjáradéki jog; i) jelzálogjog (önálló zálogjog); j) végrehajtási jog.

nálati jogával terhelt földön haszonbérlet áll fenn a kijelöléskor, illetőleg a föld kiadásakor, a haszonbérbe-adói jog a föld tulajdonosát illeti meg.”

Ennek megfelelő ítéletet hozott a Legfelsőbb Bíróság is akkor, amikor eseti döntésében megállapította, hogy sem a kárpótlási törvény, sem a szövetkezeti törvény nem tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, hogy a szövetkezet által a részarány-tulajdonosok javára, illetve a kárpótlásra jogosultak javára elkülönített földeken fennálló korábban kötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződések a kárpótlási árveréssel, illetve a részaránycserre jogcímen történő földkiadással megszűnjenek.<sup>4</sup>

Eszerint – a szövetkezet tulajdonából a részarány-földtulajdon kijelölése, illetve kiadása útján kikerült és a szövetkezet földhasználati jogával terhelt földön a kijelöléskor, illetve kiadásakor fennálló haszonbérlet nem szűnik meg, a haszonbérbe adói jog a föld tulajdonosát (a részarány-tulajdonost vagy a kárpótlás útján tulajdonjogot szerzőt) illeti meg. Ez abból következik, hogy miután a haszonbérleti szerződésre, illetve annak megszűnésére vonatkozó szabályok nem rendelkeznek a fennálló haszonbérletről, a jogvita elbírálására a Ptk. szabályait kell alkalmazni. A Ptk. 461. §-ának (1) bekezdése szerint a haszonbérletre – ha a törvény másként nem rendelkezik – a dologbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni. A dologbérlet szabályaiból [Ptk. 432. §-ának (3) bekezdése] az következik, hogy a bérbeadó személyében bekövetkezett változás a bérleti szerződést nem szünteti meg.<sup>5</sup>

3.4. A bérlo pozíciójának – a használat fennmaradása céljából megfogalmazott – védelme úgy is hatályosul, hogy haszonbérlet törvényes elővásárlási jog illeti meg.<sup>6</sup>

Igaz ugyan, hogy a haszonbérletnek ezt a pozícióját erőteljesen lerontotta a 2001. évi CXVII. törvény, amely az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a haszonbérletet hetedik helyre rangsorolja.

3.5. A szerződés nyújtotta kötelmi jogcím alapján a haszonbérlet használati, illetve birtoklási jog illeti meg, ez alapján gyakorolja a haszonbérlet tárgya felett a tényleges hatalmat. A birtokvédelem tehát harmadik személyekkel szemben feltétlenül, a haszonbérbeadó ellenében pedig akkor illeti meg, ha a haszonbérleti szerződés lényeges feltételeinek, így különösen a haszonbér megfizetése iránti kötelezettségének eleget tett.

3.6. A kötelemből következik, hogy a haszonbérlet tárgyának gyümölcsseire a tulajdonos a haszonbérlet csak az elválasztással szerzi meg ugyan, de a végrehajtási foglalás alóli mentesítést a haszonbérlet a még függő termésre nézve is igényelheti.

#### 4. A jogviszony alanyai

Mezőgazdasági haszonbérleti szerződésben mind haszonbérbeadó, mind haszonbérlet pozícióban magánszemély és jogi személy egyaránt állhat, bel- és külföldiek között a haszonbérlet tekintetében hatályos jogszabályaink nem tesznek különbséget.

<sup>4</sup> BH 1995. 461. jogeset.

<sup>5</sup> BH 1995. 461. jogeset.

<sup>6</sup> 1994. évi LV. tv. 21. §.

4.1. A földhaszonbérlet alanya a haszonbérbe adó oldaláról bármely földtulajdonos lehet. Állami gazdálkodó szervezetek és költségvetési intézmények, mint az állami tulajdon kezelői létesíthetnek haszonbérleti szerződést haszonbérbe adóként. A szövetkezetek és gazdasági társaságok a tulajdonukban álló földekre köthetnek haszonbérbe adóként haszonbérleti szerződést.

A szerződés alanya lehet haszonbérbe adóként minden földtulajdonnal rendelkező magánszemély és bármely jogi személy.

Miután az alhaszonbérbe adás tilalmát a Ptk. a földhaszonbérletre kimondja, a föld haszonbérbe adója – ide nem értve az állami szerveket, mint kezelőket – főszabályként csak a föld tulajdonosa lehet.

4.2. Haszonbérlo – a haszonbérbe adóval egyezően – bel- és külföldi, magán- és jogi személy egyaránt lehet. A haszonbérloők között kitüntetett helye van a családi gazdálkodónak.<sup>7</sup>

Családi gazdálkodó az lehet, aki élethivatásszerűen kívánja végezni a mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységet, legalább középfokú szakirányú végzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiánya esetén legalább 3 éven át folytatott őstermelőként, illetve vállalkozóként mezőgazdasági tevékenységet, bejelentett lakhelye legalább 3 év óta a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van, a családi gazdaság létrehozásáról szerződést köt és őt a gazdaság központja szerint illetékes megyei (fővárosi) földművelésügyi hivatal nyilvántartásba veszi.<sup>8</sup>

A családi gazdálkodó a családi gazdasága kialakításához többféle kedvezményt élvez, így

- a földvásárlást, 300 hektár földig, gyakorlatilag saját erő, saját pénz befektetése nélkül, hitelkamat mentesen, vagy kedvezményes (50 %-os) hitelkamattal való-síthatja meg,
- mentesül a vagyonszerzési illeték alól a családi gazdálkodó termőföld vásárlása, ha a megvásárolt földdel együtt számolva, a családi gazdálkodó tulajdonában lévő összes földterület nagysága 300 hektár, vagy 6000 aranykorona alatti marad,
- a családi gazdálkodónak, ha termőföldet örököl, az örökösödési illeték negyedét kell csak megfizetnie,
- a családi gazdálkodót és a gazdálkodó család tagját elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog illeti meg – mindenki mást megelőzően – a termőföld vagy tanya eladása, illetve haszonbérbe adása esetén, ha az eladásra, vagy bérbeadásra kínált föld vagy tanya a családi gazdaság termőföldjével vagy tanyájával közvetlenül szomszédos.

A jogalkotó szándéka szerint a családi gazdaság lesz az az EU-konform gazdálkodási forma, ahol a család maximum 300 hektár termőföld tulajdonával, illetve haszonbérletével vagy használatával bír, a föld megműveléséhez szükséges ingóvagyonnal rendelkezik, s legalább egy családtag teljes foglalkoztatottként dolgozik, míg a többi családtag – szerződés alapján – közreműködik a családi gazdaságban.

<sup>7</sup> 1994. évi LV. tv. 3. §.

<sup>8</sup> Lásd bővebben a 326/2001. (XII.30.) Korm. rendeletet.

### 5. A földhaszonbérlet tárgya

#### 5.1. A földhaszonbérlet tárgya a Ptk. szerint

A haszonbérlet tárgya lehet a termőföld, de haszonbérbe adható a termőföldnek nem minősülő, de ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld is. Ez utóbbi az ideiglenes hasznosítás, vagy a mellékhasznosítás keretében mezőgazdasági földhaszonbérletként is haszonbérbe adható.

A haszonbérelhető föld nagyságát a Ptk. nem korlátozza. Elvben tehát bármilyen nagyságú föld haszonbérelhető. Nincs korlátozva a művelési ág sem, tehát a haszonbérlet bármely művelési ágú földet haszonbérbe vehet, ideértve a halastavat is.

#### 5.2. A földhaszonbérlet tárgya a Tftv. szerint

A Tftv. ezzel szemben korlátozza a haszonbérelhető terület nagyságát az alábbiak szerint:

a) belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – legfeljebb 300 hektár nagyságú, vagy 6000 Ak értékű termőföldet vehet haszonbérbe;

b) a Magyar Állam, az önkormányzat területi korlátozás nélkül haszonbérelhet földet;

c) gazdasági társaság és szövetkezet legfeljebb 2500 hektár nagyságú, vagy 50.000 Ak értékű termőföldet haszonbérelhet. E korlátozás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni azt a termőföldet, amelyet a szövetkezet a tagjától, illetve a gazdasági társaság a tagjától vagy névre szóló részvénye tulajdonosától, illetve a Magyar Nemzeti Földalap Közhasznú Társaságtól haszonbérel;

d) külföldi magán- és jogi személy legfeljebb 300 hektár területnagyságú, vagy 6000 Ak értékű termőföldet vehet haszonbérbe.

A Tftv. amikor főszabályként azt mondja ki, hogy a belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet legfeljebb háromszáz hektár nagyságú, vagy hatezer Ak értékű termőföldet vehet haszonbérbe, további megszorítást a haszonbérletre nézve nem tartalmaz.

Ebben a vonatkozásban a hazai szabályozás az EU-szabályozásnál liberálisabb, mert az EU tagállamaiban nemcsak a földbirtok minimális és maximális mértéke szabályozott, hanem a földbérlettel szemben a mezőgazdasági szakképzettség vagy a gazdálkodási tapasztalat alapkövetelmény. Ez alól szoros kivétel Dániában a 30 ha felüli bérlet.<sup>9</sup>

A Tftv.-ben meghatározott földhaszonbérleti maximum korántsem jelenti azt, hogy a földbérletnek meg kell elégednie a fenti üzemmérettel. A bérlet nagyobb üzemméretét biztosító jogi eszközök a Tftv. rendszerébe háromféle jogtechnikával épültek be.<sup>10</sup>

a) Először azzal, hogy: a magyar jog – eltérően a fejlett agrártársadalmak jogfelfogásától, ami a mezőgazdasági üzemet teszi a földviszonyok közös szabályozó egységévé,

<sup>9</sup> BURGERNÉ GIMES ANNA: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unió országaiban. *Statisztikai Szemle*, 1998/4–5.szám.

<sup>10</sup> TANKA ENDRE: *Megmaradásunk a föld*. 102. p.

tehát szükségképp él az üzemi birtokminimum- és maximum korlátjaival – ennek szabályozásától eltekint.

b) Másodsor: a törvény megengedi a tulajdoni és bérleti jogcímen szerzett földterület összeszámítását, vagyis a maximálisan szerezhető földtulajdonnak földhaszonbérlettel való kiegészítését.

c) Harmadsor: a földbérletre a Tftv. a földhaszonbérlettel egyenértékű kiegészítő jogcímeket nyújt, a részesművelést és a felesbérletet, amelyeknél viszont a megengedett bérlet mértéke korlátlan.

Amennyiben megvizsgáljuk, hogy milyen üzemméret létrehozására van lehetősége a Tftv. alapján egy négytagú családnak, az alábbi számítás adódik:

A belföldi magánszemély által szerezhető földtulajdon-maximum 300 ha. [Tftv. 5. § (1) bek.]

E mérték nem a családra, hanem annak egyes tagjaira az irányadó. Így a négytagú család 1200 ha földet vehet. A magánszemélynél a bérlet területi maximuma ugyancsak 300 ha, így a gazdálkodást már 2400 ha földön folytathatja.

Tovább növelheti a család az üzemméretet, ha bérleti szerződés megkötésére gazdasági társaságot hoz létre, mert a társaság bérleménye – az azt létrehozó személyektől elválva – önállóan számítható.

Ha viszont még több földre van szüksége a családnak, akkor felesbérletet, vagy részesművelési szerződést kell kötnie, illetve köthet.

A Tftv-ben rögzített szabályozás választási lehetőséget biztosít a haszonbérelő számára, hogy ti. terület vagy Ak érték szerint köt szerződést.

A haszonbérelő döntheti el, hogy elegendő-e számára egy magas Ak értékű viszonylag kisebb terület, vagy esetleg kifejezetten alacsony Ak értékű, de nagyobb, akár 5–600 hektárt is meghaladó területre van szüksége.

Ugyancsak kivételt állapít meg a főszabály alól az a rendelkezés, amely lehetővé teszi, hogy a gazdasági társaság és a szövetkezet legfeljebb 2500 hektár nagyságú, vagy 50.000 Ak értékű termőföldet vegyen haszonbérbe. További engedményt is tartalmaz a rendelkezés, mivel a a korlátozásnál figyelmen kívül kell hagyni azt a termőföldet, amelyet a szövetkezet a tagjától, illetve a gazdasági társaság a tagjától vagy névre szóló részvénye tulajdonosától, illetve a Magyar Nemzeti Földalap Közhasznú Társaságtól haszonbérrel.

A törvénynek a haszonbérlehető terület nagyságára vonatkozó rendelkezése nem alkalmazható a Magyar Állam és az önkormányzat esetében. Ez azt jelenti, hogy az állam és az önkormányzat korlátozás nélkül haszonbérlehet szervein keresztül termőföldet, ennek során a jogalkotó figyelemmel volt a jogalanyok sajátos társadalmi rendeltetésére és a közfeladatok ellátása.

## 6. A földhaszonbérlet időtartama

### 6.1. A földhaszonbérlet időtartama a Ptk. szerint

A haszonbérleti szerződés alapján a földhaszonbérelő is a meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznot hajtó dolog időleges használatára jogosult.

Az időlegesség kritériuma kizárja a hellén- (ager vectigalis), illetve a római jogban (emphyteusis) néven ismert örökhaszonbérletet.

Ugyanakkor a Ptk. nem tartalmaz megszorítást a határozott időre nézve, azaz nem ad kötelező előírást sem a minimális, sem a maximális időtartamra.

A határozott időre kötött haszonbérleti szerződés kezdő napját és a végnapját kell meghatározni. Az időpont bármely napra vonatkozólag meghatározható, de azt figyelembe kell venni, hogy a haszonbérlet során a hasznok szedése a mezőgazdasági termékek betakarításával realizálódik. Ennek megfelelően a haszonbérleti szerződést a gazdasági év végéig célszerű megkötni. A gazdasági év fogalmát a jogszabály nem határozza meg. A bírói gyakorlat általában szeptember 30. napját tekinti a gazdasági év végének. Ennek alkalmazása azonban nem kötelező. A gazdasági évet mindig a haszonbérlet földön folytatott termelőtevékenység alapján kell megállapítani. A gazdasági év végének azt az időpontot kell tekinteni, amikor a haszonbérlet földön termelt terményt a rendes gazdálkodás szabályai szerint betakarítják. Miután ez az időpont többnyire naptárilag nem határozható meg, hiszen a mezőgazdasági termékek betakarításának időpontja évről évre változik, célszerűbb a lejárati időpontjaként a termék betakarítását megjelölni.

Természetesen nincs akadálya a haszonbérlet lejárati időpontját más egyéb módon meghatározni, akár naptárilag, akár valamely eseményhez kötve.<sup>11</sup>

#### *6.1. A földhaszonbérlet időtartama a Tftv. szerint*

A földbérletre alapozott gazdálkodás létkérdése az, hogy a bérlő mennyi ideig használhatja a földet, mert döntően ettől függ termelési biztonsága. A legkisebb bérleti idő törvényi meghatározása ezért a bérlő érdekét szolgálja. Az EU tagállamai döntő többségükben törvényben határozzák meg a földhaszonbérlet minimális bérleti időtartamát.

Ez széles skálán, 1 év (pl. Egyesült Királyság) – 15 év (pl. Olaszország) között mozog.

A leggyakoribb a 6–9 éves időtartam törvényi előírása. Azokban az esetekben, ahol a minimális bérleti időtartam 1–2 év, a bérlő számára biztosított, hogy egyoldalú jognyilatkozattal, egyéb feltételek nélkül meghosszabbítsa a bérleti időtartamot, vagy a bérbeadó csak szigorú feltételek teljesülése esetén, bírósági jóváhagyással mondhat fel. Így elérhető, hogy a bérlő akarata ellenére 3–4 évnél rövidebb bérleti időtartam ne jöhessen létre.

A magyar jogalkotás mellőzte a minimális bérleti idő szabályozását. A maximális bérleti időtartamot azonban szabályozza a Tftv. E szerint:

- a) szántó, kert, rét, legelő, nádas, halastó esetén legfeljebb 10 évre;
- b) erdő művelési ágú termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak (vágásérettségi kor) lejártát követő ötödik év végéig;
- c) szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénytel betelepített termőföldre, illetőleg szőlő, gyümölcsös vagy más ültetvény telepítése céljából a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötni, amíg a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bír (értékcsökkenési leírási időszak);

<sup>11</sup> Lásd a 1994. évi LV. törvény 25/A. § (4) bekezdését.

d) a Magyar Nemzeti Földalap Közhasznú társaság, mint haszonbérbe adó által kötött haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama legfeljebb 50 év lehet.

A Tftv. 14. §-a úgy rendelkezik, hogy a külföldi magán- és jogi személy legfeljebb a belföldi magánszemélyekre meghatározott időtartamra köthet haszonbérleti szerződést.

A törvény szerint a termőföldre a belföldi és a külföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet egyaránt csak határozott időre köthet haszonbérleti szerződést. A törvény a művelési ágak szerint differenciáltan határozza meg a haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartamát. Ez azt jelenti, hogy a szerződő felek elvileg bármilyen határozott időtartamra köthetnek haszonbérleti szerződést, de az nem haladhatja meg az adott művelési ágra a törvényben meghatározott maximális időtartamot.<sup>12</sup>

Meg kell jegyezni azt, hogy a haszonbérlet időtartamának korlátozását a Magyar Állam és az önkormányzat esetében nem kell alkalmazni.

A haszonbérlet időtartamára megállapított rendelkezésekkel ellentétes szerződésekre a Tftv. szankciót állapít meg. Ha ugyanis a rendelkezésre álló adatok alapján feltételezhető, hogy a szerződés – részben vagy egészben – jogszabályba ütközik, a földhivatal a szerződés megküldésével értesíti az ügyészt, aki pert indíthat a szerződés semmisségének megállapítása iránt.

## 7. A jogviszony tartalma

### 7.1. A földhaszonbérbe adó kötelezettségei:

7.1.1. A haszonbérbe adó kötelezettségének lényege a föld haszonvételének átengedése és ennek biztosítása. A föld felett megillető rendelkezési joga révén a haszonbérbe adó ebbe a helyzetbe köteles juttatni a haszonbérlőt, ez az ő üzleti szolgáltatása.

Ez utóbbi kötelezettsége a Ptk. 424. §-ából következik, amely szerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű állapotban rendelkezésre álljon, illetve a bérbeadó kötelezettsége annak biztosítása, harmadik személynek ne legyen a bérelt dologra olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy akadályozza.

A haszonbérleti szerződés célja a haszonvétel átengedése, ezért a haszonbérbe adónak legfontosabb kötelezettsége az, hogy a haszonbérlet tárgyát – erre a célra – a haszonbérlő birtokába adja. A birtokba adás nincs alakisághoz kötve, tehát jelképes is lehet, vagy rövid úton is történhet.

Miután a haszonbér a haszonvételnek az ellenértéke, a haszonbérbe adónak a birtokbaadási kötelezettsége annyiban feltétlen, hogy birtokba adás nélkül haszonbérfizetési kötelezettség nem keletkezik.

A haszonbérbe adót a haszonbérbe adott föld tekintetében is kellék- és jogszavatosság terheli.

A kellékszavatosság körében a haszonbérbe adó köteles a haszonbérelt földet

- a) a szerződésben meghatározott területtel,
- b) rendeltetésnek megfelelő állapotban,

<sup>12</sup> RIBÁNSZKI RÓBERT: *Törvény a termőföldről*. 61. és köv. p.



- c) a szerződésben kikötött minőségben és felszereléssel,
- d) a szerződésben meghatározott időpontban birtokba adnia.

Ad a) A birtokba adás rendszerint terület megjelölésével történik, ugyanakkor a közös tulajdonban lévő – eltérő minőségi osztályú – földeknél előfordul, hogy a felek a haszonbérleti szerződést (terület megjelölés helyett) aranykorona érték megjelöléssel kötik meg, s így – azaz az aranykoronára vetítve – állapítják meg a haszonbér-fizetési kötelezettséget is. Amennyiben viszont a haszonbérleti szerződés meghatározott területre jön létre, úgy a haszonbérbe adó szavatossága a terület nagyságára fennáll, ezért területhiány esetén a haszonbérelő az erre eső haszonbér megfizetése alól mentesül.

Ad b) A haszonbérlet földnek bírnia kell azokkal a tulajdonságokkal, amelyek a művelési ágnak megfelelő, rendeltetésszerű használatát lehetővé teszik.

Ad c) A haszonbérlet földnek bírnia kell mindazokkal a tulajdonságokkal is, amelyet a szerződés kikötött. Így amennyiben öntözéssel folytat a haszonbérelő mezőgazdasági termelést, az öntözés feltételeit a haszonbérbe adónak a szerződés egész időtartama alatt biztosítania kell.

Ad d) A birtokba adás időpontját a szerződés határozza meg. A birtokba adásnak úgy kell megtörténnie, hogy a haszonbérelő az időszakhoz kötött mezőgazdasági munkákat időben és akadály nélkül el tudja végezni.

Amennyiben a haszonbérbe adó a birtokba adási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a haszonbérelő jogosult a szerződéstől elállni. Az elállással párhuzamosan megilleti természetesen a haszonbérletet a kártérítés joga, de ugyanakkor fennáll a kárenyhítési kötelezettsége is. E kötelezettsége alapján – a tervbe vett gazdálkodás megghiúsulása miatt – más hasonló haszonbérletet kell létesítenie, s kártérítésként csupán annak a különbözetnek a megtérítését igényelheti, amely a megghiúsult és a helyette kötött haszonbérleti szerződés alapján fizetendő haszonbér között fennáll.

7.1.2. A rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbe adó kötelessége. Így a haszonbérbe adó köteles helyreállítani azokat a jelentős károkat, amelyek nem a rendes használatra, hanem a természeti csapásokra vezethetők vissza (pl. a kutat vagy az öntözőgödört is tönkretévő rendkívüli belvízkár).

7.1.3. A haszonbérbe adó jogszatossága azt jelenti, hogy a haszonbérbe adó köteles a haszonbérelő birtoklási jogát a jogviszony időtartama alatt folyamatosan és háborítatlanul biztosítani.

Ezért a megművelhetőségen túl, a haszonbérbe adónak szavatolnia kell azt is, hogy a földön ne legyen olyan – a szerződésben rögzítetten túlmutató – jogi korlátozás, amely a haszonbérletet a használatban, illetve a hasznok szedésében akadályozza. Ilyen akadály lehet például az, hogy a természetvédelmi oltalom alatt álló földön csak meghatározott növényi kultúrák termelhetők, vagy egyes növényvédő szerek nem alkalmazhatók és így tovább. Ugyanígy a föld megművelése időszakosan akadályba ütközhet hatósági korlátozás folytán (katonai lögyakorlat miatt) is.

A haszonbérbe adót terhelő jogszatossági kötelezettségek körébe tartozik az is, hogy tájékoztassa a haszonbérletet arról, hogy tervezik-e a föld más célú igénybe vételét (pl. útépités miatt) és erre várhatóan mikor kerül sor.

7.1.4. A haszonbérbeadónak természetes kötelezettsége a tűrés, a zavarástól történő tartózkodás. Az előbbi kötelezettség tág értelmezése az utóbbit is magába foglalja.<sup>13</sup>

## 7.2. A haszonbérbe adó jogai

### 7.2.1. A haszonbérbe adó törvényes zálogjoga

A haszonbérbe adót a lejárt haszonbér, valamint ennek kamatai erejéig törvényes zálogjog illeti meg a haszonbérélt területen lévő, vagy ahhoz tartozó terményekre és gazdasági felszerelésére nézve.

Amennyiben tehát a haszonbérlő haszonbérfizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a hátralékos haszonbér erejéig a haszonbérbe adót a haszonbérélt földön lévő tárgyakra törvényes zálogjog illeti meg.

Véleményünk szerint a zálogjog hatályosul mindarra az ingóságra is, amely a haszonbérélt területen munkát végző gépekre és más eszközökre is kiterjed.

A törvényes zálogjog – a zálogjog szabályainak megfelelően – a tőkén és annak kamatain túl kiterjed a követelés érvényesítésének költségeire, a zálogba vett tárgyak őrzésével és tárolásával kapcsolatos költségekre is.

Hangsúlyozni kell, hogy a zálogjog a dolog hasznaira terjed ki. Ha a dolog haszna valamilyen vagyontárgy (pl. gyümölcs, termés) és a haszonbérélt területen van, a zálogjog erre kiterjed.

A jogirodalomban felvetődött az a kérdés, hogy a haszonbérbeadó hogyan tud érvényt szerezni a törvényes zálogjogának különös tekintettel arra, hogy a lábon álló termés a haszonbérbeadó tulajdonában áll, a haszonbérlőnek csak kötelmi jellegű igénye van a termés betakarítására. Figyelembe kell venni azt is, hogy a lábon álló termés az elválásig ingatlannak minősül, azon gyakorlatilag csak jelzálog alapítható, illetve ha törvényes zálogjog áll fenn, akkor arra a jelzálogjog szabályai lesznek irányadók. Így ha a haszonbérlő eladja a lábon álló termést, akkor a termés vevője a birtokbavétellel tulajdonjogot szerez. Kérdés ilyenkor, hogy ez a tulajdonszerzés kizárja-e a haszonbérbeadó törvényes zálogjogát.<sup>14</sup>

Álláspontunk szerint a termés harmadik személy részére történt elidegenítése, vagy a termés fedezetként való lefoglalása nem akadályozza a zálogjog érvényesítésének, így a zálogjog érvényesíthető azzal a harmadik személlyel szemben is, aki az ingók tulajdonjogát adásvételi szerződéssel, vagy más jogcímen megszerezte. Ebből következik, hogy a haszonbérlő harmadik személlyel kötött jogügylettel a törvényes zálogjogot nem korlátozhatja.

Nem terjed ki a zálogjog azokra a vagyontárgyakra, amelyek tiltott úton kerültek a haszonbérlő birtokába, illetve amely vagyontárgyak a végrehajtási foglalkozás alól mentesek.

A haszonbérbe adó törvényes zálogjoga nem személyhez, hanem a zálogjoggal biztosított követeléshez fűződik, ezért a haszonbérkövetelés engedményezése esetében a zálogjog az engedményest is megilleti.

<sup>13</sup> BESENYEI LAJOS: *A bérleti szerződés*. 128–130. p.

<sup>14</sup> BESENYEI LAJOS: *A bérleti szerződés*. 129. p.

### 7.2.2. A haszonbérbe adó ellenőrzési joga

A Ptk. bizonyos türési kötelezettségeket is ró a haszonbérlőre. Így nem kifogásolhatja a haszonbérlő a haszonbérbeadó ellenőrzési jogának gyakorlását, továbbá a termés beszedése után felszabadult területrészeken mindazon munkálat ellenőrzését, amelyek a következő évi termés biztosítása végett szükségesek.

### 7.3. A haszonbérlő kötelezettségei

#### 7.3.1. Haszonbér fizetése

A haszonbérlő első és legfontosabb kötelezettsége a haszonbér fizetése. Az EU tagállamaiban a haszonbérleti díjat rendszerint pénzben határozzák meg. Kivételesen azonban előfordul, hogy a bérleti díj valamilyen terménymennyiségre vetítve jelenik meg a szerződésekben.

Az országok egy része (Dánia, Görögország) a szerződő felekre bízta a bérleti díj megállapítását, amit a hatóság nem ellenőriz.

Más államokban a bérleti díjat ugyan a felek állapítják meg, de figyelemmel kell lenniük arra, hogy a bérleti díj méltányos legyen, s azt a hatóság, illetve a bíróság ellenőrzi.

A méltányos díj meghatározásának két módszere alakult ki: a jogalkotó visszaaut bérleti díj és a bérelt föld hozama közötti igazságos arány figyelembe vételére (Németország), vagy a helyben szokásos bérleti díjra (Spanyolország).<sup>15</sup>

A bérleti díjak ellenőrzésének két eltérő módszerét alkalmazzák. Egyik a közigazgatás kontrol, amire példa a holland jog, amely szerint a hatóság a bérleti szerződés jóváhagyásával egyidejűleg dönt a kiköthető bérleti díj összegéről.

A másik a bíróság hatáskörébe tartozó ellenőrzés. A bíróság utólagos ellenőrzése érvényesül a francia, az olasz, a belga és a spanyol jogban. E rendezés nem a közigazgatási hatóságra, hanem az érdekelt felekre bízta a méltányos bérleti díj megállapításának kezdeményezését, tehát a bíróság nem hivatalból hanem csak valamelyik fél keresete alapján járhat el.

A tagországok legtöbbjében a maximális bérleti díjat határoznak meg, de nem ritka a minimális bérleti díj előírása sem.

Hazánkban a haszonbér összege szabad egyezkedés tárgya, meghatározását a kereslet és kínálat viszonyai befolyásolják. A haszonbérleti díjat hatóság nem ellenőrzi, s mindaddig, amíg a szerződéskötés kori körülmények változatlanok maradnak, bírói úton sem felemlíteni nem lehet.

Miután a haszonbérleti szerződés visszterhes szerződés, a kikötött haszonbérleti díj nélkül nem haszonbérleti, hanem más, pl. haszonkölcson szerződés jön létre.

A haszonbérleti díj megállapítása történhet pénzben, de terményben is, vagy mindkettőben.

A haszonbérleti díjat a szerződésben meghatározott helyen és időben kell megfizetni. Ha erre nézve a szerződés előírást nem tartalmaz, akkor a bérleti díj utólag, a gazdasági év végén jár.

<sup>15</sup> TANKA ENDRE: *A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei*. 40. p.

A haszonbérleti díjat rendszerint egy termelési időszakra szokták megállapítani. Nincs akadálya annak sem, hogy a haszonbérleti díjat – ha a szerződés több évre szól – a teljes időszakra nézve egy összegben állapítsák meg és annak megfizetése részletekben történjék.

A föld tulajdoni viszonyaiban bekövetkezett változás esetén a haszonbérlőnek nincs olyan kötelezettsége, hogy a régi és az új tulajdonos közötti jogviszonyt kutassa, ezért

- ha a bérő a haszonbérleti díjat előre megfizette, úgy az új tulajdonosnak nem kell bérleti díjat fizetnie;
- ha a bérő a haszonbérleti díjat utólag fizeti, úgy azt az új tulajdonosnak kell átadnia;
- ha a bérő részletekben fizet, úgy a tulajdonjog átszállása előtt esedékes haszonbér-részlet a régi, a a tulajdonjog átszállása után esedékes haszonbér-részlet az új tulajdonost illeti meg.

A haszonbér fizetésére egyébként irányadóak a teljesítéssel és annak késedelmével kapcsolatos általános Ptk. szabályok. Tehát az előre fizetett haszonbér – ha a szerződés a gazdasági év vége előtt megszűnt – visszakövetelhető. Ha pedig a haszonbérő késedelmbe esett, akkor kamatot is fizetnie kell.

A haszonbérő élhet a beszámítás jogával, de csak abban az esetben, amennyiben a beszámítani kívánt ellenérték mind a jogalap, mind az összegszerűség tekintetében elismert, vagy bírói úton megítélt. A haszonbérő leggyakrabban az elvégzett rendkívüli javítás összegéig kér beszámítást a haszonbérbeadóval szemben.

### 7.3.2. Művelési kötelezettség

A mezőgazdasági földterület haszonbérője köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon [Ptk. 453. § (2) bek.]. Általános szabály, hogy a haszonbérő a gyümölcs-szedési jogát csak az állagsérelem nélkül és rendeltetésének megfelelően gyakorolhatja.

A föld haszonbérleténél a szerződő feleknek kettős célt kell követniük, egyrészt biztosítani kell a gyümölcsöztetést a szerződés időtartama alatt, ugyanakkor meg kell őrizni a föld termőképességét a szerződés lejáta utáni időpontra is. Ez a kettős cél csak úgy érhető el, ha a haszonbérlet területén okszerű gazdálkodás folyik.

A művelési kötelezettség és a föld termőképességének fenntartása ezért a második legfontosabb kötelezettsége a haszonbérőnek. Mindaz, ami a föld termőképességét veszélyezteti ellenkezik az okszerű gazdálkodás követelményeivel, ezért a haszonbérőnek el kell végeznie mindazokat a műveleteket (pl. talajelőkészítés, kártevők elleni védekezés stb.), amelyek elvégzése az adott művelési ághoz hozzátartozik. A művelési ágnak megfelelő termelő tevékenységbebeletartozik mindaz a technológia is, amelyet az adott növény, gyümölcs vagy szőlő termesztésénél általában alkalmaznak.

A szakszerű művelés kötelezettsége mellett a haszonbérő köteles a föld termőképességének fenntartásáról is gondoskodni. Ennek keretében pótolnia kell a talaj táperezjét és tilos olyan termelést folytatni, amely a föld kiuzsorázásához vezet.

A haszonbérő felel a környezet- és természetvédelmi előírások megtartásáért is.

A haszonbérő a föld művelési ágát nem változtathatja meg, a gyept nem lehet feltrögni, a gyümölcsöst nem lehet kiirtani, a halastavat nem lehet kiszáritani, vagy lecsapolni és így tovább.

Ezenfelül a felek közötti szerződés is tartalmazhat a gazdálkodás módjára nézve különböző kikötéseket, amelyeket a haszonbérletnek ugyancsak be kell tartania.

### 7.3.3. Közterhek viselése

A közterhek viselésében a felek szabadon állapodnak meg. A kizárólag szerződéses kikötés alapján fennálló közteherviselési kötelezettség terjedelmét a szerződés tartalma határozza meg azzal, hogy ha a szerződés a haszonbérlet oldaláról általános átvállalást tartalmaz, az az összes adóra és azok pótlékaira kiterjed, azokra is amelyek a szerződés megkötése után lépnek hatályba.

A haszonbérletnek kell megfizetnie a föld, valamint a használatával kapcsolatban keletkezett adó terheit, és más köztartozásokat is.

Ennek indoklásul elfogadjuk azt az érvelést, amely szerint ha a kedvezőtlen időjárás esetén az állam kedvezményt nyújt, úgy azt csak a haszonbérletnek nyújthatja, mert a természeti esemény elsősorban őt érinti, következésképpen a kötelezettséget is neki kell teljesítenie.<sup>16</sup>

Az adók megfizetése alóli kivételt a személyi jövedelemadó képez. A személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. tv. 74. §-a szerint a magánszemély termőföld-bérbeadásból származó bevétele után adót köteles fizetni, amelynek mértéke a jövedelem 20 %-a.

Amennyiben a magánszemély az adóév egészében 3 hektárt meg nem haladó nagyságú termőföld-tulajdonnal rendelkezik, s ezt a területet adja haszonbérbe, úgy az adót nem kell megfizetnie a tulajdonában lévő termőföld haszonbérbe adásából származó jövedelme után. Ha az adóév során bármilyen rövid időn belül a magánszemély tulajdonában lévő termőföld az említett nagyságot meghaladja, az összes termőföld bérbeadásából származó jövedelem után az adót meg kell fizetnie.

A le nem rótt köztartozások kifizetését a haszonbérbe adó a jogviszony megszűnése után is követelheti.

## 7.5. A haszonbérlet jogai

Már a római jog megadta a mezőgazdasági ingatlan haszonbérletjének azt a jogot, hogy a haszonbérleti díjból arányos mérséklést (elengedést) kérjen, amennyiben rendkívüli okok a haszonvételt jelentős mértékben csökkentették.

### 7.5.1. A haszonbérlet elengedés igénylésének a joga

A haszonbérlet elengedése joga fennáll a Ptk. és a Tftv. alapján is. A szabály figyelemmel van a mezőgazdasági termelés fokozott kockázatára. A haszonbérlet a haszonbérlet elengedését akkor követelheti, ha nem termelt semmi, azaz ha a haszonbérlet területen egyáltalán nem maradt termés, úgy a teljes haszonbérlet elengedhető.

A bérlet elengedésére a haszonbérletnek igénye van, követelését bírósági úton is érvényesítheti. Igényét azonban még a termés betakarítása előtt köteles a haszonbérbe adóval közölni, annak érdekében, hogy a lehetetlenülést ő is ellenőrizni tudja.

---

<sup>16</sup> BESENYEI LAJOS: *A bérleti szerződés*. 126–127. p.

### 7.5.2. A haszonbérfizetési kedvezmény igénylésének joga

A haszonbérfizetési kedvezmény joga ugyancsak fennáll a Ptk. és a Tftv. alapján is. A Ptk említett 455. §-a arra az esetre nyitja meg a bér mérséklés lehetőségét, amennyiben az adott évben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okán az átlagos termés kétharmada sem termett meg.

Ugyanezt a szabályt ismétli meg a Tftv. 17. §-a, amikor azt rögzíti, hogy a haszonbérletre arra az évre, amelyben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg. Ugyanakkor a Tftv. a haszonbér mérséklésre más esetben is lehetőséget biztosít, amikor a 15. § (1) bekezdésében megállapítja, hogy ha a haszonbérletet a haszonbérlet területére elemi csapás okozta kár címén földadófizetési kedvezmény (földadómérséklés vagy -elengedés) illeti meg, legalább ilyen irányú haszonbérfizetési kedvezményre (haszonbér mérséklésre vagy haszonbér elengedésre) jogosult.

A haszonbérlet a haszonbérfizetési kedvezmény igénybevételét és mértékét a földadófizetési kedvezmény biztosításáról szóló határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban köteles a haszonbérbe adóval közölni.

A földadófizetési kedvezmény megállapítására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezéséig a haszonbérfizetés tekintetében a kötelezett késedelmére vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók.

Az elemi kár, mint a mezőgazdasági tevékenység kockázati tényezője a Ptk-ban és a Tftv-ben is megjelenik.

A földadóról szóló 1991. évi LXXIX. törvény szerint elemi csapásnak minősül:

- a) a jégeső, az árvíz, a belvíz és a tűz: a szántó, a kert, a szőlő, a gyümölcsös, a gyepek, a nádas és az erdő művelési ágban;
- b) a fagy: a szántó, a kert, a szőlő és a gyümölcsös művelési ágban;
- c) a homokverés: a szántó, a kert, a szőlő és a gyümölcsös művelési ágban;
- d) az aszály: valamennyi művelési ágban;
- e) a hó-, jég- és széltörés erdő művelési ágban.

A Ptk. és a Tftv. alapján azonban a haszonbérfizetési kedvezmény igénylésének joga eltérő mértékben nyílik meg.

Míg a Ptk-ban az igénylés joga akkor nyílik meg, amikor a szokásos termés 2/3 nem termett meg, addig a Tftv. szerinti igénylés joga kisebb termés kiesés esetén is lehetővé válik.

A földadóról szóló törvény szerint elemi csapás okozta kár az, amely bekövetkezte által a gazdálkodónak okozott termésvesztés a tárgyév megelőző elemi csapástól mentes 3 évben ténylegesen betakarított átlagterméshez viszonyítva az összes növényi kultúrában 15 %-nál, egy növényi kultúrában 25 %-nál nagyobb mértékű, továbbá erdő esetében az elemi kárral érintett terület az erdőterület területének 30 %-át meghaladja.

Amennyiben a kárt szenvedett növényből nem számítható előző három éves átlag, akkor az előző három évből két év, illetve egy év átlagához viszonyítva kell a hozamérték-kiesést meghatározni.

A Tftv. tehát nem ragaszkodik az 1/3-os szintet elérő terméscsökkenéshez a haszonbér mérséklés megadásakor, lehetőséget ad haszonbér csökkentésre ennél kisebb termés kiesés esetén is, azonban szigorú eljárási garanciákhoz köti az ilyen mértékű el nem érő haszonbér mérséklést.

E tekintetben ha a termőföld haszonbérője kéri a hatályos földadóról szóló törvény alapján az adóhatóságtól a mentesítést, és a hatóság helyt ad kérelmének, úgy a megadott földadó mérséklésben meghatározott mértékig részesülhet a haszonbérő a haszonbérleti kedvezményben, azzal a feltétellel, ha erre irányuló igényét 8 napon belül közli a haszonbérbe adóval. A haszonbérő tehát elesik elesik a haszonbérfizetési kedvezménytől, ha a kedvezmény iránti igényét a haszonbérbe adóval a törvény szerinti határidőben nem közli.

A haszonbér mérséklése során a fizetendő bért a tényleges és az átlagos termés arányában kell megállapítani. A bér elengedésére, illetve mérséklésére a haszonbérőnek igénye van, követelését bírósági úton is érvényesítheti. Igényét azonban még a termés betakarítása előtt köteles a haszonbérbe adóval közölni, annak érdekében, hogy a termés nagyságát ő is ellenőrizni tudja.

A jogszabály bérelengedésről, illetve bérmérséklésről szól, tehát nem csupán haladékot ad a fizetésre, hanem egyszer s mindenkorra mentesíti a haszonbér meghatározott része tekintetében. A mérsékelt, vagy elengedett haszonbér pótlását a következő évek terméséből sem lehet követelni [Ptk. 455. § (3) bekezdés].

Ezzel kapcsolatban hangsúlyozni kell, hogy a termelés átlagos kockázata, az évenként tapasztalható időjárás-ingadozások, az átlagos csapadékmennyiséget valamivel meghaladó esőzés, a szárazság még nem elegendő indok a haszonbér mérséklésére. Az elemi csapás mértéket öltő károkat azonban a haszonbérőnek már nem kell elviselnie.

A haszonbérmérséklés igénylése természetesen feltételezi, hogy a károsult haszonbérő eleget tett a kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettségének. A kárelhárítással vagy enyhítéssel elért bevétel kétharmadnyi termés kiesésénél figyelembe kell venni.

A bírói gyakorlat ebben az esetben az elemi kár bekövetkezte, és az elmaradt termés közötti okozati összefüggés bizonyítását a haszonbérbe adóra terheli, és saját felróható magatartásából adódó kárnak minősíti azt, ha nem tett eleget a kárenyhítés kötelezettségének, tehát ha alkalmat lett volna rá, nem pótolta a kár következtében a vetést, nem végezte el a munkálatait a belvíz levonulásakor stb.

A Tftv. szerint az elemi csapás esetén igénybe vehető földadó fizetési kedvezményre való jogosultság hatósági elismerése alapozza meg a haszonbér fizetési kedvezmény igénybevételeire való jogosultságot. Előfordulhat, hogy a földadó fizetési kedvezmény megállapítására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezése előtt lejár a haszonbér fizetési határidő. Ezért úgy rendelkezik a törvény, hogy a földadó fizetési kedvezmény megállapítására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezéséig a haszonbér fizetés tekintetében a kötelezett késedelemre vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók.

Tehát amennyiben a földadó fizetési kedvezmény megállapítására irányuló eljárás megkezdését követően, de még annak jogerős befejezése előtt válik esedékessé a haszonbér fizetése, a teljesítést a haszonbérő megtagadhatja annélkül, hogy vele szemben bármilyen jogkövetkezmény alkalmazható lenne.

### 7.5.3. A haszonbérő előhaszonbérleti joga

A Tftv. 21. §-a szerint a volt haszonbérőt a haszonbérelt termőföldre előhaszonbérleti jog illeti meg, kivéve ha a haszonbérleti szerződés a haszonbérbe adó azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg.

Az előhaszonbérlet nem tekinthető új jogintézménynek, azt a Ptk. is szabályozza.

Az előhaszonbérleti jog gyakorlása az elővásárlási jog gyakorlásával azonos módon történik. Míg azonban a szerződéses jogviszonyban az előhaszonbérlet szűk körben érvényesült, a Tft. módosítása az előhaszonbérletre vonatkozó jogszabályokat lényegesen megváltoztatta.

A hatályos jogszabályok szerint a termőföldre és a tanyára előhaszonbérleti jog illeti meg:

- a) a családi gazdálkodót, a gazdálkodó család tagjait – ebben a sorrendben –, ha a haszonbérbe adásra kerülő termőföld vagy tanya a családi gazdasághoz tartozó termőfölddel vagy tanyával közvetlenül szomszédos;
- b) a közös háztartásban élő családtagot;
- c) a helyben lakó szomszédot;
- d) a helyben lakót;
- e) a Magyar Nemzeti Földalap Kht. által kijelölt személyt;
- f) a volt haszonbérletet, ha a haszonbérleti szerződés nem a haszonbérbe adó azonnali hatályú felmondása következtében szűnt meg;
- g) az ÁPV Rt. hozzárendelt vagyonából kivett, a dolgozók részére már magánosított vagy magánosításra kerülő mezőgazdasági társaságot, amely az előhaszonbérleti jog megnyíltát megelőzően az adott terület haszonbérletje volt.

Ez a sorrend az előhaszonbérletre jogosultak között egymással szemben is érvényes.<sup>17</sup>

A korábbi szabályozással ellentétben a haszonbérleti szerződések esetében érvényesül a hatósági nyilvántartás és ellenőrzés.

### *8. A haszonbérleti szerződés létrejötte*

A haszonbérleti szerződés nincs alakszerűséghez kötve. A szerződést azonban írásba kell foglalni. Az írásbeliségből adódik, hogy a szerződésnek tartalmaznia kell a felek haszonbérlet létesítésére irányuló szándékát a haszonbérlet föld meghatározását – az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján –, a haszonbérleti időt, valamint a haszonbér összegét.

A szerződés hatósági ellenőrzés alatt áll, a szerződést a földhivatalba be kell nyújtani.

### *9. A haszonbérleti szerződés megszűnése*

#### *9.1. Rendes megszűnési okok*

##### *9.1.1. A határozott idő eltelte*

A határozott időtartamra szóló haszonbérleti szerződés rendszerint a kikötött idő lejártával – minden külön jogcselekmény nélkül – megszűnik.

---

<sup>17</sup> Lásd a Tftv 21. §-át.



### 9.1.2. Rendes felmondás

A mezőgazdasági haszonbérletet hathónapi felmondással a gazdasági év végére lehet megszüntetni [Ptk. 457. § (1) bekezdés]. A felmondási idő 6 hónap. A hosszabb felmondási idő célja, hogy a földterület további megművelése biztosítható legyen (a haszonbérbe adó felkészülhessen a termelésre, vagy új haszonbérletet keressen), illetve a haszonbérlet megállapodást köthessen más földterület haszonbérletére.

A hathavi felmondási idő alól a jogalkotó felmenti a haszonbérlet örököseit. Amennyiben a haszonbérlet meghalt, az örökösök akkor is élhetnek felmondással, ha a halál a gazdasági év végét megelőző 6 hónapon belül következett be. Az örökösök e jogukat csak a hagyatéki eljárás jogerős befejezésétől számított 30 napon belül gyakorolják (Ptk. 458. §).

A felmondás a gazdasági év végére szólhat, ugyanis a jogviszony évközbeni megszűnése egy sor elszámolási problémát vethet föl, másrészt veszélybe kerülne a termés betakarítása. Ezért a jogalkotó – rendes felmondás alapján – csak a gazdasági év végére teszi lehetővé a jogviszony megszűnését.

## 9.2. A rendkívüli megszűnés esetei

### 9.2.1. Azonnali hatályú felmondás

Azonnali hatályú felmondásra alapot adó okok taxatív felsorolása a haszonbérlet általános szabályainál bemutatott felmondási okokhoz képest bővebb. Mind a Ptk., mind a Tftv. bővíti azon körülmények körét, amelyekre tekintettel a haszonbérbe adó felmondhatja a szerződést. A Földtörvény a haszonbérletnek is azonnali hatályú felmondási jogot biztosít.

#### 9.2.1.1. Azonnali hatályú felmondás a Ptk. alapján

A haszonbérbe adó azonnali hatállyal felmondhatja a mezőgazdasági haszonbérletet akkor is, ha a haszonbérlet figyelmeztetés ellenére sem műveli meg a haszonbérlet földet, vagy általában olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a föld termőképességét, vagy a felszerelést [Ptk. 457. § (2) bekezdés].

#### 9.2.1.2. Azonnali hatályú felmondás az Tftv. alapján

A felmondási ok mind a haszonbérbe adó, mind a haszonbérlet oldaláról felmerülhet. A haszonbérbe adó a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérlet

a) a haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a termőföld használatát másnak átengedte, a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást, vagy a termőföld művelési ágát megváltoztatta,

b) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti.

A haszonbérlo a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérbe adó egészségi állapota olymértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozná.

A törvény azt is lehetővé teszi, hogy ilyenkor – tehát az egészségi állapot megromlása, vagy a családi és életkörülményekben bekövetkezett tartós változás esetén – a haszonbérlo az azonnali hatályú felmondás helyett a tulajdonos hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja.

A haszonbérlo azonnali felmondási okai között a Tft. nevesíti azt az esetet, ha a haszonbérlo életkörülményeiben olyan kedvezőtlen változás következik be, amelynek nyomán a haszonbérletet fenntartani nem képes. A Ptk. csak a haszonbérletet folytatni nem kívánó örökösök esetében engedi meg a rendkívüli, a gazdasági év végére szóló felmondását, a haszonbérlonek pedig nem ad lehetőséget erre. A Ptk. nem is nevesíti a haszonbérlo felmondási okait, pedig a haszonbérlo szükségtelen háborítása a Ptk. 425. §-ában, a non facere szerződés egyetlen követelménye, amihez azonban maga a Ptk. nem fűz joghatást.

### *9.3. A földbérleti jogviszony folytatása az EU-ban*

A legtöbb nemzeti jog külön előírja, hogy az új földtulajdonos változatlan feltételek szerint köteles teljesíteni az ingatlanát terhelő földbérleti szerződést. Ezt azonban ahhoz a megszorító rendelkezéshez fűzik, hogy az új földtulajdonosnak a kötelezettsége csak akkor áll elő, ha a földbérletet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Ugyanakkor rendszerint a bérlo halála sem jár a földhaszonbérlet törvényen alapuló megszűnésével. Kivételesnek tekinthető az a rendezés, hogy – néhány országban – e tény a bérbeadó javára felmondási okot keletkeztet a jogviszony megszüntetésére.

Az elhalt bérlo örökösei általában azonban csak akkor jogosultak a földbérlet folytatására, ha családtagként maguk is részt vettek a bérlet föld művelésében, vagy a földet személyesen művelő gazdálkodók.

Máshol az örökösre nézve előírják, hogy képes legyen biztosítani a föld megfelelő művelését.

Ha a jogviszony folytatására több örökös tart igényt, a bíróság dönt az egyetlen örökösnek földbérlové kijelöléséről, illetve esetenként a jogszabály maga szab feltételeket arra, hogy az örökösök közül ki lehet földbérlo.<sup>18</sup>

## *10. Elszámolás a haszonbérleti szerződés megszűnése esetén*

A törvény a haszonbérleti szerződés megszűnésének esetére a Ptk.-ban foglalt rendelkezést, amely a haszonbérelt dolog visszaadásáról rendelkezik, a mezőgazdasági haszonbérlet megszűnésére vonatkozó speciális szabályokkal egészíti ki. Ezek a rendelkezések a mezőgazdasági termelés érdekében végzett beruházások értékének elszámolásával és a bérlo által létesített berendezések, felszerelések elvitelével kapcsolatosak.

A Tftv. szerint haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérlo:

<sup>18</sup> TANKA ENDRE: *A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei*. 39. és köv. p.

- a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat,
- b) követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét,
- c) köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építmény a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetőleg eltávolítani. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bontást, illetőleg az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

### *11. A feles bérlet és a részesművelés*

A magyar földhaszonbérleti rendszernek ősrégi alakulata volt a részes (feles) haszonbérlet. Otthonos volt mindenütt, ahol a mezőgazdálkodás alacsony fokon állott, ahol a bérlő szegény volt, vagy ahol a bérbeadó az alacsony haszonbérleti összeggel nem elégedett meg, de a birtokán önállóan sem volt képes gazdálkodni.<sup>19</sup>

A régi magánjogban nem volt elválasztva a haszonbérlet két speciális fajtája.

A magánjogban meghonosított intézményeket a mai magyar jogba a termőföldről szóló törvény szabályai iktatják be. A történelmi gyökereket is magában hordozó feles bérletet, illetve a részesművelést a Tftv. haszonbérlet speciális intézményeként értékeli.

A törvény indokolása szerint a két jogintézmény bevezetése a birtokstruktúra átalakulásának időszakában színesíti, bővíti a földtulajdonosok és földhasználók között kialakuló szerződéses kapcsolatokat, ezért érdeklődésre tarthat számot a létrejövő kis- és családi gazdaságokban.

Megjegyzendő, hogy a felesbérlet és a részesművelés a mai gyakorlatban elvétele ebforduló földhasználati jogcímek.

#### *11.1. A feles bérlet*

A termőföldre vonatkozó feles bérleti szerződés alapján a bérlő meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult és köteles ennek fejében a megtermelt termés felét vagy más hányadát a bérbeadónak természetben átadni.

A felesbérleti szerződés alapján föld birtoklására kizárólagosan a bérlő jogosult, csak ő használhatja azt, a függő termés felének ő kizáró tulajdonosa. A művelés módjában a bérbeadó nem szól bele, legfeljebb akkor, ha a bérlő az előre megállapított műveléstől eltér, egyébként a bérlő egyedüli kötelezettsége a termés fele részének kiadása, miután a függő termésnek, mint várandó értéknek mindkettőn, a bérbeadó és a bérlő, közösen a tulajdonosai.

#### *11.2. A részesművelés*

Nem tartozik a felesbérlet fogalma alá az az eset, amikor bizonyos munkaműveletet végez el a szolgáltató (szántás, vetés, aratás) s a felek a végzett munka ellenértékét a remélt termés bizonyos hányadrészeiben (esetleg felében) állapítják meg, ilyenkor részesművelésről beszélünk.

---

<sup>19</sup> ZSAROLYÁNI SZEKERES ENDRE: *A földhaszonbérlet reformja Magyarországon* 15. és köv. p.

A részes bérlet az EU tagállamaiban is ismert, fokozatosan kiszoruló földhasználati forma. A földhasznosításban vagy egyáltalán nem, avagy csak 1% alatti mértékben fordul elő. Csak egyes déli országokban számottevő (pl. Spanyolországban 6,4 %, Portugáliában 3,4 % arányt ér el.). Ennek fő oka az, hogy az EU tagállamai afelesbérletet és a részesművelést – annak természetes kötelmi minősége miatt – feudális maradványnak tekintik: a földtulajdonos részéről való természetbeni szolgáltatás igénye a bérlő és a mezőgazdasági munkás kizsákmányolásra ad módot.<sup>20</sup>

A termőföldre vonatkozó részesművelési szerződés alapján a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a részesművelésbe adott termőföldön mit termeljenek, a föld megművelésének egyes feladataiból (talaj-előkészítés, szántás, vetés, metszés, növény-ápolás, növényvédelem, betakarítás stb.) a szerződő felek milyen részt vállalnak és a megtermelt terményből milyen arányban részesednek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat. Maga a részesművelési szerződés annyiban tér el a haszonbérlet általános formájától, hogy a szerződő felek a haszonbérbe adó és a haszonbérlő az általuk meghatározott munkamegosztásban közösen gazdálkodnak.

A részesművelés jogintézményének törvényi megfogalmazása a haszonbérletnek, mint a föld tulajdonosa és használója közötti sajátos tartalmú jogviszonynak egy tágabb formáját is jelentheti. A törvényszöveg arra enged következtetni, hogy a részesművelési szerződés a haszonbérlettel azonos módon, a tulajdon és a használat szétválasztásán alapszik, de a használói, haszonbérlői oldalon nem egy, hanem esetleg több alanya is lehet a szerződésnek, akik a részesművelési szerződésben kötött megállapodás alapján egyfajta munkamegosztásban gyakorolják a haszonbérlőt megillető jogaikat, és teljesítik a föld mezőgazdasági célú hasznosításával és a haszonbérfizetéssel kapcsolatos kötelezettségeiket.<sup>21</sup>

### *11.3. A földhaszonbérlet elhatárolása a feles bérlettől és a részesműveléstől*

A legfontosabb szabályt a különbözőségekre nézve a Tftv. mondja ki, miszerint a feles bérlet és a részesművelés tekintetében nem alkalmazhatók a Tftv.-ben megfogalmazott birtokszerzési és időbeli korlátok.

A Tftv. 24. és 25. § mind a két használati formára azonos módon rendelkezve úgy szól, hogy sem a feles bérletre, sem a részesművelési szerződésre a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbérlhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezéseket nem kötelező alkalmazni.

Míg a haszonbérleti szerződés esetén mindegy kitől kapja meg a földtulajdonos az előre rögzített haszonbérleti díjat, addig a részesművelésnél nem határozható meg előre a földtulajdonos jussa. Részes művelés esetén a felek között levő jogviszony lényege tehát nem a termés meghatározott részének a szolgáltatása, hanem a közös jövedelem-szerzés. Annak eldöntése joga – szemben a haszonbérlettel –, hogy a vállalkozó (a földtulajdonos) kivel vállalkozik közös termelésre, csak a szerződő felekre tartozik. A vállalkozásból következik, hogy elemi csapás esetén – ellentétben a haszonbérlettel – a részesművelő haszonbérmeárlást nem követelhet. Biztosítási esemény (jégverés stb.)

<sup>20</sup> TANKA ENDRE: *A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei*. 27. p.

<sup>21</sup> RIBÁNSZKI RÓBERT: *Törvény a termőföldről*. 75. p.

esetén a biztosító által fizetendő térítés megoszlik a részes művelésre szerződött felek között.

#### *14. Komplex földművelési szolgáltatási (integrátori) szerződés*

A hazai gyakorlat kialakított olyan földhasználati alakzatot is, amely nem szorítható a már ismertetett földhasználati formák közé. A jogügylet lényege abban foglalható össze, hogy a föld tulajdonosa a tulajdonában lévő földet bérbe adja olyan természetes vagy jogi személynek, amely/aki a föld megműveléséhez szükséges gazdasági eszközzel rendelkezik, a föld egy részét azonban a föld tulajdonosa (mindig másutt) egyénileg kívánja hasznosítani, úgy, hogy minden évben azonos növényi kultúrát (hagymát, zöldséget) termesztessen, vetés előkészítését a teljes területen (a szükséges vetőmagvak és anyagok beszerzését), gépi művelést, a termesztéstechnológia irányítását az ehhez szükséges gépeket a bérlő végzi, a felek e szerződést megbízásnak/vagy integrátori szerződésnek minősítik.

Az integrátor a különböző földtulajdonosok földrészeit tábla-méretekbe összevonja és azokon a saját gazdálkodási érdekeit követő nagyüzemi művelést folytat, úgy, hogy a földeket saját földjeivel egyesíti. Azonban a bérbeadó részére az általa termesztetni kívánt növényfajta számára – a szükséges vetésforgó változásai miatt – mindig másutt területet ad vissza, ez az integrátori szerződés sajátja.

Más változatban bérlő nem területet ad vissza a földtulajdonosnak, hanem elvégzi a szükséges munkálatokat, majd azok ellenértéke levonása után, a termérték és az Ak érték szerinti mennyiségben megjelölt terményfajtákat vagy azok ellenértékét szolgáltatja ki – akár saját termék-készletéből, akár piaci beszerzéséből.

A szerződés mindkét fél javára gazdálkodói érdekeket elégít ki, ugyanakkor nem szorítható a haszonbérlet keretei közé.

A szerződés valós tartalma szerint vagy alhaszonbérlet (amennyiben területet ad vissza művelésre a tulajdonosnak a bérlő), vagy részesművelési szerződés (amennyiben a földtulajdonos ténylegesen nem végez munkát a „visszaadott” területen).

Az alhaszonbérleti szerződés semmis szerződés, ugyanakkor a leplezett részesművelési szerződés sem EU-konform és az ellentétes az agrártámogatási rendszerünkkel is, mert vitatható, hogy kit illet meg a támogatás és milyen arányban. Ezért a jogviszonyt legalizálni kell, tisztázva a tényleges földhasználati arányokat, a regisztrálást mikéntjét és azt, hogy felek a támogatás mértékén milyen arányban osztozhatnak.<sup>22</sup>

#### *15. A földhaszonbérletről de lege ferenda*

##### *15.1. EU-s kötelezettségek*

Magyarországnak már jelenleg is számos olyan jelentős nemzetközi jogi kötelezettsége van, amelyeket a földhaszonbérlet szabályozásánál figyelembe kell vennie. Ezek az Európai Megállapodás (ún. társulási szerződés), az EU tagokra kötelezettséget róvó

<sup>22</sup> TANKA ENDRE: *Megmaradásunk a föld.* 110. és köv. p.

Római Szerződés, valamint az egyes országokkal megkötött kétoldalú beruházásvédelmi egyezmények.

15.1.1. Az 1991 decemberében megkötött ún. társulási szerződés a mezőgazdasági és földviszonyok területén nem tartalmaz derogációs időszakot. A megállapodás a Magyarországon letelepedett közösségi vállalatok és magánszemélyek részére biztosítja a földhaszonbérlet jogát, de nem adja meg részükre a használati jogot, a földhasználati jogot, a haszonélvezeti jogot, valamint a felesbérlet és részesművelés jogát.

15.1.2. A tagfelvétel fő következményeit a tagjelölt országokkal szemben az EU tagállamok kormányfőinek az Európa Tanács 1993 júniusában Koppenhágában tartott ülésén elfogadott Deklarációja tartalmazza. A felvételi kritérium egyike, hogy a csatlakozó ország „működő piacgazdasággal rendelkezzen”, továbbá a jognak létre kell hoznia a földpiac működését szolgáló alapstruktúrákat, mint pl. a földnyilvántartást és a földjelzáloghitel intézményét.

15.1.3. A Római szerződés egyes fejezeteiből – témánk szempontjából – a 2. fejezet tartalmaz fontos rendelkezést. E szerint „a letelepedés szabadságára vonatkozó korlátozásokat, amelyek egy tagállam állampolgárának egy másik tagállam területén való letelepedésére vonatkoznak, meg kell tiltani. Ilyen tilalom irányadó azokra a korlátozásokra is, amelyek bármely tagállam polgára által egy másik tagállam területén történt letelepedése során alapított képviselő, fiók vagy leányvállalat felállítására vonatkozik.” Továbbá: „A letelepedés szabadsága kiterjed az önálló vállalkozói tevékenység megkezdése és gyakorlása iránti jogra ...”.

E körben a Tanács és a Bizottság – az erre irányadó eljárási rend szerint – végrehajtó intézkedéseket hozott. Ezek többek közt „lehetővé teszik, hogy egy tagállam állampolgára földet és építményeket szerezzen és használjon egy másik tagállam területén.....”.

15.1.4. Az EU Bizottság jogértelmezése szerint a tőke szabad áramlásának biztosítása azt jelenti, hogy a letelepedő külföldi vállalkozó földtulajdoni és földbérleti jogát meg kell engedni. Ugyanakkor e szabály értelmében nem minősülhet hátrányos megkülönböztetésnek, ha a tulajdonszerzés vagy a földbérlet feltételeit az állam általános érvánnyel változtatja meg, vagyis a korábbi rendezéshez képest eltérő (esetleg hátrányosabb) előírást vezet be saját állampolgáraival szemben, ekként pedig a letelepedő külföldi vállalkozókra is kiterjedő hatállyal.

Az EU Bizottság 1997-ben e tárgyban jogfejlesztő jogértelmezést adott ki, amelynek lényege: miszerint „tiltott minden, mind a diszkriminatív, mind a nem diszkriminatív jellegű korlátozás. Azok a nem diszkriminatív jellegű intézkedések, amelyek a beáramló tőke mozgását korlátozzák, megengedettek, feltéve, hogy olyanobjektív és állandó feltételeken alapulnak, amelyeket közzétették és a közérdek érdekében kötelező elvárások támasztanak alá. Minden esetben tiszteletben kell tartani az arányosság elvét.” Azonban ez az álláspont jogi kötöttséggel csak azt követően rendelkezik, ha az EU valamennyi tagállama azt elfogadja.<sup>23</sup>

Egyetértve Tanka Endre értelmezésével „Az EU Bizottság – a diszkrimináció tilalma és a tőkeáramlást gátló nem diszkriminatív intézkedések elmozdítása címén – akkor

<sup>23</sup> TANKA ENDRE: *Megmaradásunk a föld.* 59–65. p.

követelhetné az új tagjelöltektől a föld- tulajdonszerzésének a jogi személyek javára megengedését, valamint a földhaszonbérlet korlátainak eltörlését, ha előbb ezt az igényt valamennyi tagállammal szemben sikerrel érvényesíti. Hasonlóan csak akkor kifogásolható a magyar jogi rendezés azon törekvése, hogy a szerzőképességet letelepedettséghez, agrár-szakképzettséghez stb. kívánja kötni, ha Brüsszelnek sikerül elérni, hogy pl. a francia jog a földtulajdonszerzés, illetve a földbérlet feltételeinél kiküszöbölje a mezőgazdasági szakképesítést, hasonlóan a dán jog az erre irányadó számos előírását.”<sup>24</sup>

### 15.2. Szabályozásra váró kérdések

A kormány birtokpolitikai elvei szerint a birtokpolitika egyik elérni kívánt célja, a korszerű mezőgazdasági termelés biztosítása, és a mezőgazdaság versenyképességének erősítése.

Ezen belül kiemelt cél a jól működő családi gazdaságok kialakítása, illetve a már meglévők megerősítése.<sup>25</sup>

Erre való figyelemmel a bérleti szabályozásnak a hatályos joganyagot pontosítani kell alábbi területeken:

- a bérlők személyi körének meghatározása (letelepedettség, agrár-szakképzettség stb.);
- a bérlet minimális időtartamának meghatározása a maximális időtartam mellett;
- annak a lehetőségnek biztosítása, hogy a bérleti díj kontrollálható legyen;
- a haszonbérleti jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségét lehetővé kell tenni.

A javaslatunk nem a liberális földhaszonbérlet felé mutat, s nincs teljesen összhangban a Világbank olyan értékelvével sem, mint a tőkeáramlás zavartalanságának biztosítása. Amennyiben azonban a jogalanyok mindegyikével szemben azonos feltételt támasztunk, úgy az megfelel az EU tagállamok nemzeti gyakorlatának, s nem sérti az arányosság elvét sem.

<sup>24</sup> TANKA ENDRE: *A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei*. 58. p.

<sup>25</sup> 1010/2002. (II. 1.) Korm. határozat.

## Felhasznált irodalom

- ALVINCZ JÓZSEF – HARZA LAJOS – ILLÉS RÓBERT – SZÜCS ISTVÁN – TANKA ENDRE: Változások a gazdálkodás földviszonyaiban. *Agrárgazdasági Tanulmányok*, 1999./14. AKII Bp. 2000.
- BESENYEI LAJOS: *A bérleti szerződés*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1998.
- BURGERNÉ GIMES ANNA: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unió országában (I–II.) *Statistikai Szemle*, 1998/4–5. sz.
- ENESE LÁSZLÓ: *Mezőgazdasági bérleti rendszerek az Európai Közösség országában*. Gazdálkodás, 1993. 4. sz.
- ENESE: *A földhaszonbérlet jelen és jövője*. Budapest, 1998. Kézirat.
- GELENCSÉR JÓZSEF: A földhasználat földbérlet problémái. *Gazdálkodás*, 1997. 5. sz.
- HANTÓ ZSUZSA – SZÜCS ISTVÁN: A földtulajdon és földhasználat. *Gazdálkodás*, 2000. 4. sz.
- KOZMA FERENC: A gazdasági globalizáció rögzös útjai. *Magyar Tudomány*, 2000/9. sz. 1069–1078. p.
- KOVÁCS LÁSZLÓ: Agrárgazdasági szereplők az átmenet éveiben. *Szociológiai Szemle*, 1998/3. sz.
- NAGY LAJOS: *A fejlett tőkésországok szabályozott földpiacáról*. Szeged, 1992. 165. p. (OTKA-kutatás).
- NAGY LAJOS: A földtulajdon koncentrációja és a földpiac az EU-ban. *Gazdálkodás*, 1995. 1. sz.
- NOVÁK ZALÁN: A földbérlet szabályozása. *Gazdálkodás*, 2001. 5. sz.
- OLAJOS ISTVÁN: A haszonbérleti szabályozás árnyoldalai. *Magyar Jog*, 2001. 2. sz.
- RIBÁNSZKI RÓBERT: *Törvény a termőföldről*. PERFEKT Kiadó, 1994.
- TANKA ENDRE: *A földbirtok-politika alapkérdései az átalakuló magyar mezőgazdaságban*. AKII, Budapest, 1993.
- TANKA ENDRE: *A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei*. AKII, Budapest, 2000.
- TANKA ENDRE: *Föld és elsajátítás. Sorskérdések földviszonyaink múltjában és jelenében*. Agroinform Kiadó, Budapest, 2000.
- TANKA ENDRE: Európai integráció és magyar földpolitika. *Valóság*, 2000. május, XLIII. évf. 5. sz..
- TANKA ENDRE: *Földtörvény a magyar uniós integráció küszöbén*. Valóság, 2001. febr. XLIV. évf. 2. sz.
- TANKA ENDRE: A földhaszonbérlet korszerűsítési igényei és lehetőségei. *Agrárgazdasági Tanulmányok*, 2000. 3. sz.
- TANKA ENDRE: *Megmaradásunk a föld*. Kairosz Kiadó, 2001.
- TASSY IRÉN: Földhasználati jog az EU-ban. *Gazdaság és Statisztika*, 1998. 1. sz.
- ZSAROLYÁNI SZEKERES ENDRE: *A földhaszonbérlet reformja Magyarországon*. Kézirat, 1931.



PÁL BOBVOS

## REGULATIONS ON LAND-LEASEHOLD, MÉTAYAGE AND SHARE-FARMING

(Summary)

The acts on compensation, co-operative societies and land-distribution have thoroughly changed the property-structure of agricultural land in Hungary. Thanks to land-privatisation, that has actually been finished by now, populations of various economical, social classes, and with different possibilities, have been allotted land-property. A demarcation line can be found between agricultural and outsider land-owners. The latter ones do not have instruments of production, so they are bent on getting profit by means of leasehold.

A great proportion of land-lease in Hungary (on a national level, 56,9%, in case of arable land, 69% in 1999) predicts a long-time presence of land-leasehold in Hungarian production-structure in the future as well.

In contrast of Hungary's agriculture, including land-properties, the European Union necessitates a regulation in compliance with the principles of market-economy, comprising

- the liberty of undertaking, settlement and money-fluctuation,
- the effectivity of land-utilisation,
- a product-character of land-property.

According to the latest legal regulations, a land-concentration is to be brought about to make good use of the land, and a private-economy based on family manpower has to be developed, in a way that regulation is to be in harmony with market-liberty, and the number of possible land-owners and tenants must not be reduced in a negative discriminatory way.

This study provides a brief view of the legal regulations on land-leasehold in force, and develops a personal opinion on possible implementation of the state and municipality intervention, in respect of the liberty of contracting parts, and special characteristics of legal relations.

Some of the proposals, such as

- appointing people who can be tenants (settlement, agricultural education etc.),
- the fixing of minimal and maximal period of lease,
- assuring a possible control on the rent,
- a possibility of registration of the right of lease in the land-register is to be carried out, do not show a liberal opinion on land-leasehold, and are not in harmony with some value-principles of the World bank, such as a usual money-fluctuation is to be assured.

They are, however, in accordance with national practice of the member states of European Union, and the principle of harmony.